|  |
| --- |
| Anexă  la Hotărârea nr. 80/2024 |

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE,

ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

Incheiat intre:

**1. Societatea TETAROM SA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr.47, înregistrată la O.R.C. Cluj sub nr. J12/1683/2001, având Cod Unic de Înregistrare RO14343629 şi contul RO72BTRL01301202D28599XX Banca Transilvania Cluj, reprezentată de Director General, dr. ing. Viorel Găvrea, potrivit actelor constitutive ale societății, **denumită în continuare “ ADMINISTRATOR**” - și în calitate de proprietar și constituant al dreptului de superficie

**2. COMPANIA DE APA SOMES S.A,** persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, cod postal 400603, tel; +40264 591444, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J12/211/1991, având Cod Unic de Înregistrare RO201217 şi contul RO28RNCB01060007670001 deschis la BCR reprezentată prin Director General dr. Ing. Călin Vasile Neamţu, **denumită în continuare “REZIDENT”,** şi în calitate de beneficiară a dreptului de superficie

**AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:**

* Atribuțiile legale stabilite în sarcina Administratorului prin efectul Legii nr. 186/2013,
* Prevederile Noului Cod Civil care stabilesc la art. 693 și urm. dobândirea unui drept de folosință în favoarea unui terț asupra terenului altuia în vederea edificării unei construcții prin constituirea superficiei.
* Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr.\_\_\_\_\_ din 00.00.2024 privind emiterea acordului Județului Cluj pentru constituirea dreptului de superficie în favoarea Companiei de Apă Someș SA pe terenul înscris în CF nr. 72323 Jucu (fiind proprietarul construcţiei de sub A1.1. e necesar si acordul expre pt inscrierea superficiei)
* Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 140 din 27.05.2011 privind trecerea din administrarea Tetarom S.A. în administrarea Consiliului Judeţean Cluj a componentelor sistemului public de apă şi canalizare realizate în Parcul Industrial Tetarom 3, respectiv concesionarea acestora către Compania de Apa Someş S.A.
* Adresa Companiei de Apă Someş S.A. cu nr. 328/04.01.2024 înregistrată la Tetarom S.A. cu nr. 34/05.01.2024 prin care se solicită suprafaţa suplimentară de teren de 4.131mp, rezultând astfel o suprafaţă totală de 6.100 mp formată din alipirea urmatoarelor numere cadastrale: 60461/cf.60461, 60462/cf.60462, 60463/cf.60463 şi 72281/cf.72281.
* Intenţia Rezidentului de a folosi terenul care face obiectul prezentului contract, în scopul modernizării, extinderii Stației de Epurare și montării de panouri fotovoltaice,
* Necesitatea Rezidentului de a folosi o suprafaţă de teren de 6.100 mp pentru completarea şi operarea Investiţiei.
* Disponibilitatea parcelei de teren situat în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localităţii Jucu, cu A1, nr. cad. 72323, teren împrejmuit.
* Calitatea de Administrator al parcului industrial/proprietar asupra terenului aferente Parcului Industrial Tetarom III, teren din care face parte și terenul identificat la punctul anterior.
* Interesul Administratorului ca Investiţia să fie localizată în Parcul Industrial.
* Administratorul deține titlul de Parc Industrial cu privire la Teren și față de această calitate, orice Rezident poate beneficia în conformitate cu Codul fiscal și legile specifice de facilitățile legale.
* Rezidentul a luat la cunoștință condițiile de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale.

DIN ACESTE CONSIDERENTE, a intervenit prezentul contract de administrare si constituire a unui drept real de superficie (“Contractul”), încheiat cu bună credinţă, în următoarele condiţii:

**Articolul 1 OBIECTUL CONTRACTULUI**

Obiectul prezentului contract îl constituie:

**I.** Constituirea cu titlu oneros de către **Societatea TETAROM SA** a dreptului real de superficie în favoarea **COMPANIA DE APA SOMES S.A,** în vederea edificării de construcții și desfășurării activității de exploatare a acesteia asupra **parcelei de teren situată în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localitatii Jucu, cu A1, nr. cad. 72323, teren în suprafaţă de 6.100 mp, avand categoria de folosinţă curti constructii, conform extrasului CF -** situat în Parcul Industrial (ce constă în **teren în suprafaţă de 6.100 mp, situat în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localităţii Jucu, cu A1, nr. cad. 72323**), pe întreaga durată a prezentului Contract, în vederea construirii şi exploatării Investiţiei, în schimbul plăţii de către Rezident către Administrator a unei sume stabilite conform Articolului 3 de mai jos.

**II.** Administrarea **parcelei de teren situată în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localitatii Jucu, cu A1, nr. cad. 72323, teren in suprafata de 6.100 mp, avand categoria de folosinta curti constructii** si prestarea serviciilor conexe, constând in :

* Asigurarea folosinței infrastructurii comune a parcului industrial în favoarea rezidentului, în schimbul plăţii de către Rezident către Administrator a taxei de administrare stabilite conform Articolului 3 de mai jos.
* Asigurarea întreținerii infrastructurii comune de către Administrator.
* Asigurarea unui drept de preempțiune în situația vânzării în favoarea Rezidentului;
  + Asigurarea iluminatului public pe drumul de acces şi în incinta Parcului Industrial pe drumurile comune.
  + Intreţinerea, repararea, curăţarea şi deszăpezirea drumului de acces, a drumurilor comune interioare ale Parcului, inclusiv a trotuarelor.
  + Asigurarea funcţionării neîntrerupte şi întreţinerea corespunzătoare a rețelelor de utilități aflate în administrarea Tetarom SA din Parcul Industrial Tetarom III.

1.2 Administratorul garantează, în condiţiile legii, și pe cheltuiala Rezidentului, accesul Terenului și racordarea Terenului respectiv și a Investiţiei la reţelele de electricitate, apă curentă şi canalizare, în condițiile legii și conform specificaţiilor prevăzute într-un act ce urmează a fi semnat de către părți ”Planul de Racordare”, care urmează a fi întocmită de către Rezident – cu respectarea reglementărilor legale în domeniu - cu acordul Administratorului.

1.3 Toate clădirile, construcţiile şi instalaţiile ce vor fi ridicate de Rezident în baza acestui Contract, devin şi vor rămâne în proprietatea exclusivă a Rezidentului, împreună cu toate bunurile accesorii ale cestora, inclusiv conducte, cabluri şi reţele electrice (infrastructura exclusivă), cu respectarea reglementărilor legale.

**Articolul 2 DURATA CONTRACTULUI**

2.1 Prezentul Contract se încheie pe o durată de **99 (nouăzecişinouă) de ani,** începând cu data autentificării prezentului înscris.

**Articolul 3 REDEVENTA, TAXA DE ADMINISTRARE SI ALTE PLATI**

3.1 Rezidentul va plăti Administratorului pentru **exercitarea dreptului de superficie** asupra Terenului ("Redevenţa") o sumă în cuantum de **0,2 Euro/metru pătrat/an + TVA**, în condiţiile de mai jos.

3.2 Rezidentul va plăti Administratorului şi o sumă în cuantum de **0,48 Euro/metru pătrat /an + TVA**, cu titlu de **taxă de administrare** ("Taxa de Administrare"). În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul se obligă să presteze în favoarea Rezidentului serviciile menționate la art. 1, pct II.

3.3 Redevența și Taxa de Administrare (aceste sume) se datorează și se plătesc de către Rezident începând cu data încheierii prezentului.

* 1. În plus Rezidentul va plăti Administratorului, în cursul execuţiei Investiției şi, în continuare, de la data finalizării construcţiilor pe Teren, lunar, până la finele lunii în curs, **contravaloarea tuturor consumurilor de utilități**, conform contractelor de furnizare sau conform înregistrărilor contoarelor aferente Terenului.

3.5 Rezidentul va plăti Redevenţa și Taxa de Administrare trimestrial, în lei (RON) la cursul leu/Euro comunicat de BNR valabil pentru ziua emiterii facturii, în termen de cel mult 20 de zile de la data recepției facturii. Administratorul va emite factura până cel târziu în data de 10 a primei luni din trimestru. Prima factură va fi emisă imediat după semnarea prezentului.

3.6 În caz de neplată la scadenţă a Redevenţei și Taxei de Administrare, Rezidentul va plăti Administratorului, pe perioada dintre data scadenţei fiecărei facturi şi data plăţii efective a respectivei facturi o dobândă penalizatoare de 0,04%/zi de intarziere, aplicată la suma neachitată.

3.7 Dacă plata se face prin virament bancar, data plăţii este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății (debit principal - Redevență, Taxă de Administrare, contravaloare utilități şi eventuale dobânzi penalizatoare).

3.8 Factura lunară cuprinzând contravaloarea utilităților conform clauzei 3.4 se va achita în termen de cel mult 20 de zile de la data primirii facturii; în caz de neplată la scadență, Rezidentul va plăti Administratorului, pe perioada dintre data scadenţei fiecărei facturi şi data plăţii efective a respectivei facturi o dobândă penalizatoare de 0,04%/zi de intarziere, aplicată la suma neachitată.

3.9 Rezidentul este de acord să suporte toate spezele şi comisioanele legate de orice operaţiune bancară aferentă încasării de către Administrator a Redevenţei, Taxei de Administrare, contravalorii utilităților (inclusiv a eventualelor dobânzi penalizatoare).

3.10 Obligaţia Administratorului de a presta serviciile enumerate la pct II de mai sus precum şi obligaţia Rezidentului de plată a Taxei de Administrare, și a contravalorii utilităților consumate subzistă si în condiţiile determinate de prevalarea de către Rezident a Articolului 10 (cazul în care Rezidentul îşi exercită dreptul de opţiune de cumpărare a Terenului) şi dobândeşte dreptul de proprietate asupra Terenului.

3.11 Redevenţa şi Taxa de administrare vor fi actualizate anual, conform indicelui de inflaţie mediu al Euro publicat de Eurostat aferent anului anterior. Prima ajustare va avea loc la data 1 ianuarie 2025 si apoi in 1 ianuarie fiecărui an.

3.12 Facturile se vor remite prin poșta cu confirmare de primire la adresa: Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, cod postal 400603 și prin sistemul RO e- factura.

3.13 Părțile se angajează ca la 10 ani de la încheierea prezentului să renegocieze cu bună-credință taxa de administrare, ținându-se cont de modificările pieței referitoare la contravaloarea serviciilor prestate de către Tetarom SA în contul acestei taxe.

**Articolul 4 DECLARAŢIILE, GARANŢIILE ȘI DREPTURILE PĂRŢILOR**

**4.1 DECLARAŢIILE, GARANŢIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI**

4.1.1 Administratorul declară şi garantează la încheierea prezentului Contract următoarele – stația de epurare predată în 2011 a fost realizata de către Județul Cluj, iar prin Hotararea Consiliului Judetean 140/2011 terenul avand CF nr.60462 (incluzand si zona de protectie sanitara aferenta) a fost predat în administrare către Compania de Apa Somes S.A.

* Este Administratorul şi Proprietarul de drept al Terenului şi deţine titlu de proprietate valabil asupra acestuia și că renunță la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului (Rezidentului) în conformitate cu art. 693 Cod Civil;
* Terenul, drumul de acces şi/sau orice parte din acestea nu fac obiectul vreunei acţiuni civile în justiţie, investigaţii sau alte proceduri legale iniţiate indiferent de motivul acestora, şi că nu are cunoştinţă că ar exista ameninţări din partea unei persoane sau autorităţi locale ori statale de a acţiona în acest sens;
* imobilul nu a mai fost înstrăinat, nu este scos din circuitul civil şi nu este grevat de alte sarcini, procese sau servituţi, nu face obiectul unor antecontracte încheiate cu terţii, nu este revendicat în baza Legii numărul 247/2005 şi nu există litigii sau alte impedimente pentru încheierea prezentului act, nu fac obiectul vreunui drept de preempţiune legală ori convenţională, nu este închiriat, nu este arendat, nu este sechestrat, indisponibilizat, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate sau acţiuni posesorii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietăţii în baza legilor speciale, nu este supus procedurii de executare silită.
* la data semnării prezentului contract Terenul şi/sau orice parte din aceasta este libera de orice sarcini, ipoteci, şi/sau alte drepturi ale terţilor, incluzând (fără limitare) drepturi de restituire (şi/sau alte pretenţii legate de titlul de proprietate asupra Terenului), drepturi de folosinţă, servituţi, drepturi de preempţiune sau alte drepturi similare, aşa cum rezultă şi din extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat în baza cererii nr. \_\_\_\_ din 00.00.2024 emis de Oficiul Cadastral si Publicitate Imobiliara (OCPI) – jud. Cluj,
* imobilul este înregistrat legal la autorităţile fiscale pe numele Administratorului, iar impozitele şi taxele către stat sunt achitate la zi, aşa cum rezultă şi din Certificatul de Atestare Fiscală numărul \_\_\_\_\_\_/00.00.2024, eliberat de primăria Comunei Jucu, jud. Cluj.
* Nu are cunoştinţă de existenţa vreunor impedimente legale pentru construirea şi operarea de către Rezident a Investiţiei pe Teren şi pe drumul de acces, cum ar fi, dar nu limitat la, existenţa de situri şi bunuri arheologice pe sau sub Teren sau drumul de acces, contaminarea solului, reţele, ţevi sau cabluri sub- sau supraterane utilitare de uz public şi/sau destinate apărării naţionale, restricţii de trafic aerian etc., cu excepția celor evidențiate în planul pus la dispoziție de către Administrator;
* Conform reglementărilor de urbanism în vigoare, Terenul are destinaţia teren pentru construcţii şi nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic şi istoric, nu este declarată zona de importanţă naţională sau zona de patrimoniu arheologic recunoscut (sit arheologic) şi nici nu este sub incidenţa protecţiei monumentelor istorice;
* Terenul şi subsolul acesteia nu prezintă, conform reglementărilor legale în vigoare referitoare la protecţia mediului, contaminări, poluări, deşeuri, reziduuri sau alte vicii, care ar putea afecta sau îngreuna posibilitatea Rezidentului de a construi pe Teren sau ar putea atrage răspunderea Rezidentului;
* Nu există piedici sau limitări de fapt, totale sau parţiale în ceea ce priveşte construirea;
* A obţinut toate aprobările organelor sale de conducere, cum ar fi, dar fără a se limita la, Consiliul de Administraţie şi Adunarea Generală a Acţionarilor precum şi ale oricăror altor autorităţi sau instituţii publice pentru încheierea prezentului Contract şi că deciziile/hotărârile acestor organe au fost luate cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile şi în conformitate cu actul constitutiv al Administratorului şi cu Regulamentul Parcului Industrial în vigoare la data încheierii prezentului Contract;
* Persoanele care semnează prezentul Contract în numele şi pentru Administrator au această capacitate conferită potrivit dispoziţiilor legal aplicabile şi în conformitate cu actul constitutiv al Administratorului; iar valoarea Terenului nu depăşeşte jumătate din valoarea contabilă a activelor Administratorului la data încheierii prezentului Contract în sensul prevederilor art. 15322 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

4.1.2 Administratorul are în principal următoarele drepturi:

a. să pretindă și să încaseze de la Rezident toate sumele de bani aferente prezentului contract;

b. să pretindă Rezidentului respectarea regulamentelor parcului;

c. să distribuie Rezidentului prin rețelele proprii/aflate în administrarea sa utilitățile necesare funcționării acestuia, în condițiile legii;

d. să pretindă Rezidentului îndeplinirea tuturor obligațiilor sale așa cum sunt stabilite în prezentul contract.

**4.2 DECLARAŢIILE, GARANŢIILE ȘI DREPTURILE REZIDENTULUI**

4.2.1 Rezidentul declară şi garantează la încheierea prezentului Contract, că

* Este o societate legal organizata, funcţionând in mod valabil potrivit legilor române si are capacitatea juridică necesară pentru a folosi Terenul pentru a construi în vederea dezvoltării activităţilor sale economice;
* Are capacitatea juridică, economică, financiară si tehnica necesară pentru a încheia şi executa acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile aici prevăzute;
* Nu a fost declarat în faliment sau insolvabil şi, după cunoştinţa sa, nici o acţiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi;
* Dupa cunostinta Rezidentului, nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătoreasca şi nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului;
* Activităţile de producţie pe care le va desfăşura pe Teren nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare, iar Rezidentul va obţine toate avizele, aprobările, permisele sau autorizaţiile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura;
* Rezidentul a obţinut toate aprobările organelor sale de conducere pentru încheierea prezentului Contract şi că deciziile/hotărârile acestor organe au fost luate cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile şi în conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;
* Persoanele care semnează prezentul Contract în numele şi pentru Rezident au această capacitate conferită potrivit dispoziţiilor legale aplicabile şi în conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;
* Rezidentul va respecta toate obligaţiile ce îi revin privind protecţia mediului, precum şi orice alte obligaţii legale rezultate din avizele şi autorizaţiile obţinute în vederea realizării Investiţiei și ulterior, desfășurării activității;

4.2.2. Rezidentul are în principal următoarele drepturi:

a. de a folosi Terenul care face obiectul prezentului contract și de a construi asupra lui;

b. de a i se recunoaște dreptul de proprietate asupra construcțiilor și instalațiilor edificate;

c. de a folosi infrastructura exclusivă, adică cea edificată de către Rezident;

d. de a avea acces, de a folosi și a se racorda în condițiile legii la infrastructura comună.

**Articolul 5 OBLIGAŢIILE ADMINISTRATORULUI**

Administratorul se obligă:

5.1 Să asigure dreptul de folosință asupra Terenului care face obiectul prezentului contract;

5.2 Să considere predat efectiv Terenul Rezidentului la data încheierii prezentului;

5.3 Să acorde sprijin Rezidentului în demersurile legale ale acestuia din urmă, pentru exploatarea Investiţiei pe Teren şi pentru folosirea drumului de acces, inclusiv, dar nu limitat la, predarea de către Administrator către Rezident a tuturor declaraţiilor şi acordurilor necesare Rezidentului în atingerea scopului Investiţiei;

5.4 Să asigure Rezidentului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;

5.5. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și modernizări, cuvenite, după caz, asupra infrastructurii comune a parcului, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra acesteia;

5.6 Să se abţină, fără acordul prealabil scris al Rezidentului, să efectueze orice fel de amelioraţiuni sau lucrări pe Teren, care ar putea prejudicia dezvoltarea şi exploatarea Investiţiei, parţial sau integral, cu excepţia cazurilor în care intervenţia Administratorului este cerută sau justificată de prevederile legale în vigoare la momentul intervenţiei;

5.7 Să nu constituie în favoarea vreunui terţ un drept de superficie, uz, uzufruct, servitute sau orice alt dezmembrământ al dreptului său de proprietate asupra Terenului, fără acordul prealabil scris al Rezidentului.

5.8 Să îl informeze pe Rezident printr-o notificare scrisă cu privire la intenţia de a efectua orice lucrări de reparaţii sau întreţinere a drumurilor, care ar putea îngreuna sau limita accesul sau circulaţia cu autovehicule sau pietonală la sau de la Teren. Notificarea va cuprinde şi durata estimativă a lucrărilor planificate şi va fi transmisă Rezidentului cu cel puţin 10 (zece) zile înainte de data începerii lucrărilor.

5.9 Să precizeze Rezidentului punctele de racordare la utilități la solicitarea acestuia în perioada întocmirii proiectului tehnic al investiției de către Rezident.

**ARTICOLUL 6 OBLIGAŢIILE REZIDENTULUI**

Rezidentul se obligă:

6.1 Să considere preluat efectiv Terenul la încheierea prezentului Contract; să exploateze Terenul ca un bun Administrator, respectând prevederile legii şi ale prezentului Contract;

6.2 Atât pe parcursul realizării Investiţiei cât şi pe parcursul exploatării acesteia Rezidentul se obligă să respecte integral condiţiile prevăzute în regulamentele parcului, prevederile legale referitoare la protecția mediului, avizele şi autorizaţiile eliberate de autorităţile competente în vederea realizării Investiţiei şi să nu afecteze într-un mod contrar legislaţiei în vigoare terenurile învecinate Terenului şi care aparţin Administratorului;

6.3 Să plătească Redevenţa, Taxa de Administrare și contravaloarea utilităților potrivit prevederilor acestui Contract. Neplata Redevenţei şi a Taxei de Administrare în condiţiile şi la termenele prevăzute mai sus, conferă Administratorului dreptul de a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 60 (șaizeci) de zile către Rezident.

6.4 Părţile convin ca toate costurile, onorariile şi cheltuielile legate de (i) autentificarea prezentului Contract şi (ii) de înregistrarea sa la Biroul de Carte Funciară competent, să fie suportate de Rezident. Costurile legate de obţinerea avizelor de principiu, a certificatului de urbanism, a PUD-ului si a autorizaţiei de construire, precum şi a tuturor acordurilor, aprobărilor, avizelor si autorizaţiilor necesare obţinerii acestor documente și desfășurării activității, sunt de asemenea suportate de către Rezident.

6.5. Să nu cesioneze față de terți, în tot sau în parte dreptul de superficie asupra Terenului inclusiv dreptul de a construi pe acesta, fără acordul prealabil scris al TETAROM SA ;

6.6 Să modernizeze, să extindă Stația de epurare conform obiectivului de investiție.

6.7 Să respecte destinația Terenului așa cum s-a angajat prin prezentul contract;

6.8 Să informeze Tetarom cu privire la calendarul tuturor acțiunilor desfășurare în Parcul Industrial – de la momentul organizării de șantier până la momentul începerii desfășurării activității;

* 1. Să respecte Regulamentul privind activitatea de construcții în Parcurile Industriale TETAROM, pus la dispoziția Rezidentului;
  2. Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului industrial, elaborate de către Administratorul parcului;
  3. Să folosească infrastructura comună cu diligența unui bun proprietar, să nu o degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale și să nu efectueze nici un fel de modificări asupra ei;
  4. Să respecte normele de protecţia mediului și normele de protecţie a muncii şi P. S. I.
  5. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la punctele indicate de către Tetarom la locațiile specificate in Planul de Racordare - ce urmează a fi depus după întocmirea sa la sediul Tetarom SA în vederea obținerii acordului Administratorului - şi să plătească lunar, conform reglementărilor aplicabile, consumul de utilități, conform contractelor de furnizare sau înregistrărilor contoarelor;
  6. Să predea Terenul către TETAROM SA la încetarea Contractului, din oricare motiv prevăzut la Clauza care reglementează încetarea contractului, în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire;
  7. Rezidentul urmează să achite toate taxele şi impozitele prevăzute de lege pentru Teren şi pentru clădirile care le va edifica pe acesta, în situația în care acestea sunt datorate potrivit legii;
  8. Rezidentul va respecta toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
  9. Rezidentul va lua în considerare eventualitatea încheierii unui contract de furnizare de energie electrică cu Tetarom SA, deținător de licență de furnizare de energie electrică;
  10. Rezidentul se angajează să depună în termen de 10 zile de la încheierea prezentului, cu titlu de garanție de buna execuție a contractului o suma echivalenta cu prețul contractului aferent unui an (Redevența si Taxa de Administrare), și anume suma de 4.936 Euro (patrumiinouăsutetreizeşişaseeuro) și să o completeze în situația diminuării ei prin executarea de către Administrator a sumelor restante și a dobânzilor penalizatoare în condițiile prezentului contract; executarea garanției se va putea face începând cu a 10-a zi de la data scadenței fiecărei facturi; completarea se va face în termen de 30 de zile de la diminuarea sumei.

**ARTICOLUL 7 REZILIEREA ŞI DENUNŢAREA CONTRACTULUI**

7.1 În cazul în care Administratorul încalcă sau nu îşi îndeplinește corespunzător sau la termenele stipulate oricare dintre obligaţiile prevăzute la Articolul 5 sau declaraţiile şi garanţiile Administratorului menţionate în cadrul Articolului 4.1 sunt false şi/sau inexacte, Rezidentul are dreptul, dar nu şi obligaţia, de:

* a pretinde îndeplinirea imediată a obligaţiei sau remedierea imediată a unei asemenea inexactităţi, de a efectua, pe costul exclusiv al Administratorului, o asemenea remediere sau de a sista plata Taxei de Administrare în cazul în care Administratorul încalcă sau nu îşi îndeplineşte corespunzător obligaţiile prevăzute la articolul 1.II.
* a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 90 de zile către Administrator şi acest Contract va fi reziliat în temeiul notificării de reziliere, fără a fi necesară nicio altă formalitate prealabilă sau procedură judiciară sau extrajudiciară în acest scop, situație în care va restitui terenul către Administrator în starea în care l- a preluat.

7.2 În cazul în care Rezidentul încalcă, nu îşi îndeplineşte corespunzător sau la termenele stipulate oricare dintre obligaţiile prevăzute la Articolul 6 sau declaraţiile şi garanţiile Rezidentului menţionate în cadrul Articolului 4.2 sunt false şi/sau inexacte, Administratorul are dreptul, dar nu şi obligaţia, de:

* a cere remedierea imediată a unei asemenea falsităţi sau inexactităţi sau de a efectua, pe costul exclusiv al Rezidentului, o asemenea remediere, sau
* a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 90 de zile (sau 60 de zile in situația de la clauza 6.3 sau 10 zile în situația de la clauza 6.23 și 6.24) către Rezident şi acest Contract va fi reziliat în temeiul notificării de reziliere, fără a fi necesară nicio altă formalitate prealabilă sau procedură judiciară sau extrajudiciară în acest scop; în această situație, părțile agreează că notificarea comunicată de către Administrator Rezidentului constituie și punere în întârziere, iar în situația în care în termenul acordat nu se revine la respectarea obligațiilor contractuale, contractul se reziliază de drept.

7.3. În situația încetării contractului din orice motiv, Rezidentul își va respecta obligațiile asumate la clauza 6.18.

**Articolul 8 ÎNSCRIEREA SUPERFICIEI ÎN CARTEA FUNCIARĂ**

8.1 Prezentul act se transcrie la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară de către biroul notarial, în baza Legii nr. 7/1996, cu modificările şi completările ulterioare.

Părţile consimt în mod expres şi împuternicesc notarul public care a autentificat acest Contract să instrumenteze înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară a Terenului.

**Articolul 9 CONSTITUIREA DE GARANŢII. NOVAŢIE. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

9.1 Părţile agreează faptul că, din nevoi de finanţare a construirii şi/sau operării Investiţiei, Rezidentul este îndreptăţit să solicite şi să folosească credite, atât de la entităţi afiliate, cât şi de la terţe instituţii financiar-bancare, şi, pentru garantarea acestora, să constituie garanţii în favoarea finanţatorilor săi, inclusiv asupra dreptului de superficie acordat prin acest Contract, cu condiţia neafectării dreptului de dispoziţie juridică asupra Terenului, ce aparţine Administratorului şi cu informarea prealabilă a acestuia.

9.2 În cazul în care Rezidentul doreşte novarea acestui Contract, Administratorul este de acord că Rezidentul are dreptul oricând pe durata prezentului Contract să noveze total sau parţial drepturile şi obligaţiile sale din Contract pe calea unui act de novaţie, sub condiţia ca noul Rezident să îndeplinească toate condiţiile de acces în Parcul Industrial prevăzute în Regulamentul Parcului Industrial, să ofere Administratorului informaţii cu privire la investiţia pe care acesta intenţionează să o efectueze şi să ofere Administratorului aceleaşi garanţii ca şi Rezidentul novat și să-și asume în integralitate toate obligațiile Rezidentului din prezentul contract; într-un asemenea caz, Administratorul are obligaţia de a emite acordul său pentru novaţie în cel mai scurt termen posibil, cu respectarea termenelor legale, acord care nu va putea fi refuzat în mod nejustificat. Încheierea respectivului act de novaţie se va realiza în termen de maxim 30 (treizeci) zile lucrătoare de la emiterea acordului Administratorului.

9.3 Prezentul Contract **încetează** în oricare dintre următoarele situaţii:

a. la expirarea termenului

b. prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane

c. prin acordul părților

d. pieirea construcţiei

e. pentru orice alte cazuri de încetare a Contractului prevăzute de legea română.

9.4 Privitor la proprietatea construcţiei în cazul de încetare a superficiei, stabilim de comun acord ca în cazul de expirare a termenului convenit pentru superficie, nu primeşte aplicare prevederea legală de la art. 699 alin. 1, prin urmare proprietarii terenului nu înţeleg să dobândească construcţia edificată.

Astfel, în cazul încetării superficiei, la expirarea termenului, indiferent de valoarea construcţiei edificate, proprietarul construcţiei va avea posibilitatea de a opta între: a cumpăra terenul la valoarea de circulaţie a acestuia, stabilită la acea dată prin expertiză autorizată, fără a lua în considerare valoarea construcţiei, sau de a ridica construcţia pe cheltuiala sa, eliberând terenul cu repunerea acestuia în situaţia anterioară, la dispoziţia proprietarilor de teren, în termen rezonabil.-

Dezmembrămintele constituite de superficiară se sting odată cu încetarea dreptului de superficie.-

În situaţia în care, la încetarea dreptului de superficie, superficiara va cumpăra terenul, eventualele ipoteci care grevează dreptul de superficie se vor extinde şi asupra terenului. Dacă superficiara nu va cumpăra terenul, ci va ridica/demola construcţia, eventualele ipoteci care grevează dreptul de superficie se vor strămuta de drept asupra materialelor.

Ipotecile constituite asupra terenului nu se vor extinde şi asupra construcţiei numai în situaţia în care la data încetării dreptului de superficie proprietara va dobândi prin accesiune dreptul de proprietate asupra construcţiei.

În cazul în care la încetarea dreptului de superficie, superficiara va cumpăra terenul, ipotecile constituite asupra terenului se strămută de drept asupra preţului. În cazul în care la încetarea dreptului de superficie, superficiara va demola construcţia, ipotecile constituite asupra terenului se vor extinde de drept asupra întregului teren.

În cazul în care dreptul de superficie se stinge prin consolidare, dezmembrămintele constituite de superficiară se menţin pentru durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului iniţial al superficiei. Ipotecile născute pe durata existenţei superficiei se menţin fiecare în funcţie de obiectul asupra căruia s-au constituit.

9.5 În cazul în care drepturile şi obligaţiile Rezidentului din acest contract vor fi preluate de către un terţ, Rezidentul se obligă să garanteze plata sumelor datorate de către noul Rezident în baza acestui Contract pe o perioadă de 3 (trei) ani de la data substituirii terţului respectiv în drepturile şi obligaţiile Rezidentului.

**ARTICOLUL 11 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

11.1Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună credinţă şi diligenţa cerută unui bun Administrator sau unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al Părţilor.

11.2 Orice plată făcută de catre Rezident catre TETAROM SA se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Codul Civil.

**ARTICOLUL 12 FORTA MAJORA**

În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forta majora: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, interdicţii statale, embargouri si alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum si orice împrejurare imprevizibila, insurmontabilă şi exterioară activităţii Parţilor si a prepuşilor lor, care pune partea care o invoca in imposibilitatea obiectiva de a-si executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă Parte în legatură cu noile împrejurări în cel mult 10 zile de la apariţia acestora, şi trebuie să prezinte documente care să confirme situaţia respectivă. Dacă situaţia de forţă majoră se prelungeşte mai mult de 2 luni, Contractul se va considera reziliat de drept, in urma unei notificări adresate celeilalte Parţi, de catre Partea interesata.

**ARTICOLUL 13 ALTE CLAUZE**

13.1 În vederea calculării taxelor notariale aferente acestui Contract, constituirea dreptului de superficie este evaluată la valoarea de 120.780 euro, echivalentul a x lei, la curs BNR oficial de \_\_\_\_\_, iar a dreptului de administrare este evaluată la valoarea de 289.872 euro echivalentul a x lei, la curs BNR oficial de \_\_\_\_\_. Valoarea imobilului ce face obiectul prezentului act este de 0 lei (0 lei), stabilită conform Studiului de piaţă privind fondul imobiliar al judeţului Cluj, ediţia 2024.

13.2 Orice notificări solicitate sau permise a fi trimise în baza prezentului Contract, vor fi făcute în scris şi vor fi trimise prin fax, e-mail, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau prin curier, după cum urmează:

pentru Administrator: TETAROM SA,

Persoană: Director General, dr. ing Viorel Găvrea, Șef Serviciu Comercial, jr. Meda Medrea

Adresă: str. Tăietura Turcului nr 47

Tel/Fax: +40 264 432 750

E-mail: [tetarom@tetarom.ro](mailto:tetarom@tetarom.ro); [meda.medrea@tetarom.ro](mailto:meda.medrea@tetarom.ro)

pentru Rezident: COMPANIA DE APA SOMES SA

Persoană: : Director General, Dr. ing Călin Vasile Neamţu

Adresă: Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, Cluj-Napoca, 400603

Tel/Fax: +40264 591444

E-mail: juridic.cluj@casomes.ro

13.3 Prezentul Contract nu poate fi modificat sau amendat în tot sau în parte, decât prin document scris şi semnat de reprezentanţii autorizaţi ai fiecărei părţi.

13.4 Prezentul Contract va fi guvernat de şi interpretat în conformitate cu legile din România.

13.5 Părţile vor depune toate eforturile pentru a soluţiona amiabil orice dispute ce rezulta din prezentul Contract.

13.6 Dacă o astfel de soluţionare amiabilă nu este posibilă, disputa va fi soluţionată de către autoritățile judecătorești competente.

13.8 Părțile se angajează să păstreze confidenţialitatea asupra informaţiilor privind prezentul Contract şi a tuturor informaţiilor cu care vor intra în contact pe perioada derulării prezentului Contract.

13.9 Prezentul Contract reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui. Părţile declară în mod expres că au citit prezentul Contract înainte de semnarea acestuia şi că acesta a fost încheiat în urma negocierii sale cu bună credinţă de către Părţi, conform voinţei lor liber exprimate, în deplină cunoştinţă de cauză, nu în stare de necesitate sau în condiţii vădit defavorabile. Părţile confirmă acest lucru prin semnarea prezentului Contract.

Subsemnaţii declarăm că notarul public instrumentator al actului ne-a pus în vedere dispoziţiile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulaţie a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor - RGPD), şi faptul că este operator de date cu caracter personal.

Tehnoredactat şi autentificat la Societatea Profesională Notarială Gorun & Asociaţii, de notar public instrumentator HANDRA-CĂLUGĂR DIANA, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, şi 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unu) duplicat pentru arhiva biroului notarial, iar 4 (patru) duplicate s-au eliberat părţilor, azi, data autentificării.

**TETAROM S.A. COMPANIA DE APA SOMES S.A.**

**prin Director General prin Director General**

**Dr. Ing. Viorel Găvrea Dr. Ing. CĂLIN VASILE NEAMŢU**

- urmează autentificarea -

**Contrasemnează:**

**PREŞEDINTE,**  **SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

**Alin Tișe Simona Gaci**